

**Bebauungsplan S-95-00,1. Änderung**  
**„Einzelhandel mit dem Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

**Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (vom 08.06 - 10.07.2020) in Verbindung mit der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB in V. m. § 4 BauGB**

Hinweis:

- die in der Abwägungstabelle genannten Grundstücke mit Ausnahme der ökologischen externen Ausgleichsfläche Fl.Nr 420/2, Gemeinde Kammerstein, liegen in der Gemarkung Schwabach.
- Der südliche Teil der FlurNr. 1134/1, der mit dem Sondergebiet überplant wurde, wird in der Abwägungstabelle als Erweiterungsfläche genannt.

Anmerkung:

Um die o.g. Erweiterung zu ermöglichen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.05.2020 das Verfahren zur 4. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) östlich des Uigenauer Weges eingeleitet. Die Darstellung im Bereich der o.g. Teiländerung (Fl.Nr. 1134/1) soll von landwirtschaftlicher Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (LM)“ geändert werden. Das o.g. Verfahren wurde mit dem vom Stadtrat am 26.05.2021 gefassten Feststellungsbeschluss verfahrenstechnisch abgeschlossen und die Verfahrensunterlagen bereits der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth</b> (24.06.2020)	
<u>Bereich Landwirtschaft:</u> landwirtschaftliche Belange sind durch das Planvorhaben direkt nicht berührt. Die ordnungsgemäße Landwirtschaft (z.B. Ernte auch an Wochenenden, Wirtschaftsdüngerausbringung) auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flurstücken muss auch weiterhin möglich sein. Ansonsten bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Bereich Forsten:</u> Forstliche Belange sind nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Anregungen**

**Abwägungsvorschläge**

<b><u>Anregungen</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschläge</u></b>
<p><b>Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach</b> (04.06.2020)</p> <p>Aus der Sicht der ländlichen Entwicklung bestehen gegen die 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.</p> <p>Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.g. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schwabach</b> (?)</p> <p>Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes und die angestrebte Teiländerung des FNP wird abgelehnt.</p> <p>Mit der Umwandlung des Grundstückes Fl.Nr. 1134/1, siehe auch Foto im Anhang, von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in Straßen-, Park- und Gewerbefläche wird der Landwirtschaft für einen mehr als zweifelhaften Nutzen Fläche entzogen. Die Fläche ist gleichzeitig Teileines für die Frischluftversorgung von Schwabach wichtigen Frischluftentstehungsgebietes, welches peu a peu durch verschiedene Planungen verkleinert wird.</p>	<p>Der bestehende Standort des EDEKA Lebensmittelmarktes an der Nördlinger Straße wurde im Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass er nicht mehr als zeitgemäß und modern einzustufen ist. Mit der verhältnismäßig geringen geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes um die Teilfläche der Fl.Nr. 1134/1 soll insbesondere eine innerbetriebliche Funktionsverbesserung erreicht und der Standort weiterhin als Nahversorgungsstandort gesichert werden.</p> <p>Diese Maßnahme entspricht der Zielsetzung des o.g. Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwabach.</p> <p>Um die o.g. Erweiterung zu ermöglichen, wurde das Verfahren zur 4. Teiländerung des FNP östlich des Uigenauer Weges eingeleitet, das bereits verfahrenstechnisch abgeschlossen wurde (s. Anmerkung am Anfang der Abwägungstabelle).</p> <p>Die geplante geringe Erweiterung des bestehenden Sondergebietes führt zur Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes um die Teilfläche der Fl.Nr. 1134/1. Darüber hinaus werden keine wesentliche Veränderung des Klein- und Mikroklimas erwartet. Das bestehende Sondergebiet bildet bereits jetzt eine Barriere für die Kalt- und Luftbahnen. Sie werde am Rand des</p>

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

	<p>Sondergebietes und der Wohnsiedlung an der Franz-Peter-Seifert Straße gestaut. Die Erweiterungsfläche liegt direkt in der Nische an dem bestehenden Sondergebiet und dem o.g. Wohngebiet.</p> <p>Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen, die im Bebauungsplanverfahren S-95-00, 1. Änderung festgesetzt werden (Flachdachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge der nicht überdachten Stellplätze, ökologischen Ausgleichmaßnahmen - Verlängerung der bestehenden Hecke am Ostrand des Sondergebietes) tragen zwar gering aber immer noch zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des geplanten Sondergebietes bei.</p>
<p>Gleichzeitig wird an der nordwestlichen bestehenden Grundstücksgrenze eine ca. 80 m lange und 5-6 m breite Hecke aus heimischen Pflanzen durchsetzt mit einzelnen noch jungen Eichen entfernt werden. Diese wurde sicherlich bei der Errichtung des Lebensmittelmarktes als ökologischer Ausgleich festgesetzt, ist bisher aber offensichtlich noch nicht in die Biotopkartierung aufgenommen, obwohl Größe und Artenreichtum und die Klimarelevanz sehr dafür sprechen. Die landwirtschaftliche Fläche wurde mindestens in den letzten beiden Jahren als Blühfläche genutzt, dass bei Überbauung ein ökologischer Trittstein entfällt, der u.a. auch das Potential für die Bruten von Feldvögeln besitzt. Dies sollte noch besser untersucht werden.</p>	<p>Die Erweiterungsfläche wird in das bestehende Sondergebiet eingegliedert und die Hecke am nördlichen Rand überplant. Für den ökologischen Eingriff werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der Planung vorgesehen, so dass der o.g. Eingriff vollständig kompensiert wird (s. textliche Festsetzungen § III, Abs. 3 der Grünordnung).</p>
<p>Durch die Planung einer Straße auf der Erweiterungsfläche wird ein sehr hoher Versiegelungsgrad bezogen auf die Fl.-Nr. 1134/1 eingeplant. Der Planung ist derzeit nicht zu entnehmen, welcher Nutzen die Straße für die Anbindung des Lebensmittelmarktes bringt und wie die Verkehrsregelung geplant ist.</p>	<p>Die geplante Straße auf der Fl.Nr. 1134/1 wird hauptsächlich der Anbindung des geplanten Wohngebietes südlich der Franz-Peter-Seifert Straße (Plangebiet des Bebauungsplans S-116-17) an den Uigenauer Weg dienen. Über diese Straße wird das Sondergebiet kanalmäßig erschlossen. Eine Verkehrsanbindung des Sondergebietes über die Planstraße ist derzeit nicht geplant.</p>
<p>Die geplante Hecke neben der neuen Straße ist sehr schmal und kann die bisherige Hecke nicht ersetzen. Zumal Hecken neben Straßen sicherlich einen Nutzen für das Klima haben, Heckenbewohner, wie Vögel, Kröten, Eidechsen und andere Tiere, leben in der ständigen Gefahr überfahren zu werden.</p>	<p>Die Belange sind nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die Hecke nördlich der geplanten Straße liegt</p>

**Anregungen**

**Abwägungsvorschläge**

	<p>im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-116-17 „Wohnbebauung zwischen Franz-Peter- Seifert Straße und Nördlinger Straße“. Deren Breite wurde auf 2,20 m festgesetzt.</p>
<p>Die Sinnhaftigkeit einer Erweiterung des EDEKA Marktes wird angezweifelt. Die geplante Sortimentserweiterung hat längere Wege im Markt und ggf. längeres Suchen zur Folge. Eine bessere Versorgung der Bevölkerung wird damit eher nicht erreicht. Eine Erweiterung der Parkflächen wird als nicht sinnvoll erachtet, da sich der Einzugsbereich des Marktes ja nicht verändert.</p>	<p>Hierzu wird auf Punkt 5.2 der Begründung verwiesen. Gemäß dem vom Stadtrat 2019 beschlossenen umsetzungsorientierten Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzeptes wird der Standort des EDEKA-Marktes an der Nördlinger Straße als ein privilegierter Nahversorgungsstandort bezeichnet. Im Sinne einer wohnortnahen, flächendeckenden Versorgungsstruktur sollen die wohngebietsintegrierten Nahversorgungsstandorte und die wohngebietsnahen Standorte (hier Standort an der Nördlinger Straße) zukunftsfähig und maßstäblich abgesichert werden. Diesen Standorten soll die Möglichkeit eingeräumt werden, sich an den Bestandsstandorten maßvoll weiterzuentwickeln, um sich an die aktuellen Marktanforderungen des Lebensmittelhandels anpassen zu können (s. Seite 89, Punkt 7. Versorgungslage im Schwabacher Einzelhandel und Zentralitätsanalyse). Durch die geplante Erweiterung des EDEKA- Einzelhandels wird dieser Nahversorgungsstandort die wohnortsnahe Versorgung weiterhin sichern und entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzeptes 2019 die Nahversorgung der Stadt Schwabach maßvoll weiterentwickeln. Zusätzlich wird auf die abgegebene Stellungnahme zur Stellungnahme von Frau Holluba-Rau, Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima vom 10.07.2020 verwiesen.</p>
<p>Auf eine bessere Anbindung des Marktes für Fußgänger und Radfahrer sollte dringend geachtet werden.</p>	<p>Die bestehenden Rad- und Fußwegeverbindungen werden von der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht tangiert. Es ist vorgesehen den Knotenpunkt Am Steinernen Brücklein noch besser für die Fußgänger und Radfahrer die die</p>

**Anregungen**

**Abwägungsvorschläge**

	<p>Straße B 466 überqueren, umzubauen. Die notwendigen Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg und Fa. EDEKA wurden bereits geführt.</p>
<p>Im Vorentwurf der Begründung der Planung findet man auf Seite 6 folgenden Absatz 3: <b>Die Weiterentwicklung des Stadt Schwabach als Metropole</b> soll in Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, <b>Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich.</b> Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert."</p>	<p>Mit dem generellen Verzicht auf die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf der Fl.Nr. 1134/1 können die Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens 2000 und die Ziele der eingeleiteten 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 nicht umgesetzt bzw. erreicht werden. Der Stadtrat der Stadt Schwabach hat am 29.05.2020 den Einleitungsbeschluss zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes und 4. Teiländerung des FNP gefasst und somit die Zustimmung zur Durchführung der o.g. Verfahren gegeben.</p>
<p>Tatsächlich ist Schwabach im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil der Metropole Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach gelistet. Diese Entwicklung sollte grundsätzlich hinterfragt werden, in diesem Falle aber besonders für den Erhalt der Frischluftzufuhr unserer „Metropole“ sprechen.</p> 	<p>Der Hinweis auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Gemeinde Kammerstein</b> (19.06.2020)</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Der Ausschuss für Bau-, Verkehrs- und Umweltangelegenheiten der Gemeinde Kammerstein hat sich mit o.g. Bauleitplanung in seiner letzten Sitzung am 16. Juni 2020 befasst. Im Einzelnen wurde folgendes beschlussmäßig festgehalten:  Zu den Bauleitplänen der Stadt Schwabach  Bebauungsplanverfahren S- 116-17  Bebauungsplanverfahren S - 95 - 00  4. Teiländerung Flächennutzungsplan  werden seitens der Gemeinde Kammerstein keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Gemeinde Rohr</b> (09.07.2020)</p>	
<p>Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Schwabach und zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan für den betroffenen Bereich östlich des Uigenauer Weges im Parallelverfahren werden seitens der Gemeinde Rohr im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden an der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Einwände erhoben bzw. Anregungen mitgeteilt.</p> <p>Für beide Verfahren gilt nach einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rohr, dass eine weitere Beteiligung der Gemeinde Rohr in den noch nachfolgenden Verfahrensschritten nicht mehr notwendig ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Gewerbeverein 1848 Schwabach und Umgebung e.V.</b> (27.06.2020)</p>	
<p>Stellungnahme:  Die Durchführung des Verfahrens wird begrüßt. Der Gewerbeverein unterstützt in vollem Umfang ihre Inhalte und Ziele des Verfahrens. Es entspricht den allgemeinen Zielen des Gewerbevereins zu Entwicklung des Gewerbestandorts Schwabach.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Holluba-Rau, Karin, Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima</b> (10.07.2020)</p>	
<p>Voraussetzung für die Beteiligung an der öffentlichen Auslegung des B-Planes S- 95-00 ist die Genehmigung des FNP.</p>	<p>Die vorgebrachte Stellungnahme zur 4. Teiländerung des FNP wurde in der Sitzung des Stadtrates am 26.03.2021 behandelt.</p>

### Anregungen

### Abwägungsvorschläge

Damit gelten zunächst auch alle Einwendungen, die mit der Stellungnahme zur FNP-Änderung zeitgleich eingebracht wurden.

Einwendungen zu umweltrelevanten und artenschutzrechtlichen Themen und die Ausgleichsbewertung können erst erfolgen, wenn entsprechende Gutachten vorliegen.

In diesem Zusammenhang wird auf diese Beschlussvorlage und die Anmerkung am Anfang dieser Tabelle verwiesen.

Die ökologische Bilanzierung mit dem Nachweis der externen Ausgleichsflächen inklusive der vorgesehenen ökologischen Maßnahmen sind in den Bebauungsplanunterlagen zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

Das aktuelle Bodengutachten, der den Planunterlagen zum angrenzenden geplanten Wohngebiet Franz-Peter-Seifert Straße beilieg, wurde diesen Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Die Flächen nördlich der Nördlinger Straße sind räumlich und geologisch gleich zu betrachten.

Das o.g. Gutachten wie auch das Lärmschutzgutachten und Zusammenfassung aus dem Verkehrsgutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Darüber hinaus sind nach der Einschätzung der beteiligten Behörden keine weiteren Gutachten notwendig.

Mit der Erwähnung des Landesentwicklungsprogrammes zur positiven Darstellung einer angeblich notwendigen Erweiterung des Vollsortimenters wird für die Umsetzung des Bauvorhabens geworben. Es wäre sinnvoll, gleichzeitig landesplanerische Vorgaben zu zitieren mit dem Hinweis auf: "Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche sind in ihrer Funktionsfähigkeit (Größe, Durchlässigkeit, Qualität der Vegetationsstrukturen) zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung beziehungsweise Versiegelung freizuhalten. Dazu sind in Regionalplänen siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie Frisch- und Kaltluftbahnen festzulegen." (Zitat) Nachdem diese Fläche zukunftsweisend schon vor Jahrzehnten als Frisch- und Kaltluftgebiet definiert wurde, sollten die noch bestehenden Reste endlich, soweit heute noch möglich, berücksichtigt werden.

Der Hinweis auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird zur Kenntnis genommen.

Das jetzige Sondergebiet bildet bereits jetzt eine Barriere für die Kalt- und Luftbahnen. Sie werde am Rand des Sondergebietes und der Wohnsiedlung an der Franz-Peter.- Seifert Straße gestaut. Die Erweiterungsfläche liegt direkt in der Nische an dem o.g. Sondergebiet und dem o.g. Wohngebiet Franz-Peter-Seifert Straße.

Mit dem generellen Verzicht auf die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf der Teilfläche der Fl.Nr. 1134/1 können die Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens 2000 und die Ziele der eingeleiteten 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 nicht umgesetzt bzw. erreicht werden.

Der Stadtrat der Stadt Schwabach hat am 29.05.2020 den Einleitungsbeschluss zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes und 4. Teiländerung des FNP gefasst und somit die Zustimmung zur Durchführung der o.g. Verfahren gegeben.

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

In den vorliegenden Unterlagen wird zitiert, dass die Einkaufskraft durch ein geplantes Bauvorhaben mit 40 Wohneinheiten am Dillinghofweg gestärkt würde. Diese Annahme ist zu streichen, weil Baugebiet seit 10 Jahren strittig ist. Falls eine Bebauung überhaupt möglich sein wird, würde die Größenordnung vermutlich um die Hälfte reduziert werden.

Bereits in Schwabacher Tagblatt vom 23.03.2021 wurde den Bürgerinnen und den Bürgern mitgeteilt, dass die Stadt Schwabach „Auf guten Weg zum Vergleich“ bei der Umsetzung des Wohnbaugebietes „Am Dillinghof“ ist. Im Einzelhandelskonzept wurde diese Bebauung bereits berücksichtigt (s. Seite 88, Punkt 7. Versorgungslage im Schwabacher Einzelhandel und Zentralitätsanalyse). Nach der Einigung können aus dem ca. 40 Wohneinheiten ca. 28 Wohneinheiten realisiert werden. Die Zahl 40 Wohneinheiten bei Wohngebiet „Am Dillinghof“ wurde entsprechend auf beabsichtige 28 Wohneinheiten berichtigt. Es ist anzumerken, dass die Beschäftigten aus dem im Einzugsgebiet wachsenden Gewerbegebiet „Südwestpark“ sich bei dem Vollsortimenter mit dem Mittel des täglichen Bedarfs versorgen können.

Zur Regenrückhaltung möge geprüft werden, ob ein Abfluß von Regenwasser in den Siechweihergraben möglich ist. Die Wasserrückhaltung zunächst nur für die Bebauung Wildbirnenweg errichtet, ist nicht funktionstauglich und bräuchte dringend Wasser, damit es als Feuchtbiotop irgendwie zur Wirkung kommen könnte! Es ist gleichzeitig zu prüfen, ob im vorliegendem Genehmigungsplan das Prinzip des "Modell Schwammstadt" in Schwabach erprobt werden könnte. Denn die Auswirkungen des Klimawandels machen neue Wege erforderlich und führen letztendlich dazu, dass der Wasserspeicherwirkung von Böden verstärkt Aufmerksamkeit geschenkt werden muss, um Niederschlagswasser vor Ort im Boden sinnvoll zu bewirtschaften (<https://www.unitracc.de/aktuelles/artikel/das-schwammstadt-prinzip-vomr-ohr-boden-zum-boden-rohr-system-loesungen-mit-duktilen-gussrohrsystemen>).

Die Untersuchung lt. der Baugrunduntersuchung und des Bodengutachten –Geologischer Bereich –Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH vom 07.10.2020 hat ergeben, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens im direkt angrenzenden Bereich östlich des EDEKA Marktes sehr gering ist.

Dazu kommt die Tatsache, dass durch die Sondergebietsnutzung Flächen größtenteils versiegelt, überbaut oder überdacht sind (großflächige Dachflächen mit PV-Anlage) und daher eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Unter Berücksichtigung der o.g. Gründe ist die Anwendung des „Modells Schwammstadt“ in diesem Verfahren nicht möglich.

Es wurden alle Steuerungsinstrumente in der Bauleitplanung genutzt um die ökologische Bilanz bei der geringen Erweiterung des Sondergebietes nicht zu verschlechtern. Ein Teil der geplanten Gebäudeerweiterung wird mit einem Gründach (ca. 290 m<sup>2</sup> Fläche) ausgeführt. Die nicht überdachten Stellplätze



<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Aus o.g. Gründen wird der Anregung wie oben geschildert Rechnung getragen.</p>
<p>Der Erhalt der PV-Anlagen am Dach des Edeka-Marktes und auf der überdachten Parkplatfläche muss gesichert sein.  Der umweltfreundliche Betrieb des mit der Wärme-Strom-Genossenschaft Schwabach errichtete BHKW sollte für die nachhaltige Versorgung mit Strom und Wärme weiterhin garantiert sein.  Für die Erweiterungsdachfläche soll verpflichtend die Errichtung einer PV- Anlage festgeschrieben werden.  Die festgelegte Niedrigenergiebauweise muss optimal ausgenutzt werden.</p>	<p>Durch die getroffene Festsetzung „Fläche für offene Großgarage“ ist die Überdachung der bestehenden Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert. Die PV-Anlagen auf der o.g. Fläche ist zulässig und der Erhalt somit ebenfalls gesichert.  Die Erweiterung des Hautgebäudes wird wie im Bestand mit einem Satteldach ausgeführt.  Auf den mit einem Flachdach geplante Gebäudeteile werden die Dachflächen extensiv begrünt. Der Energiestandard des Erweiterungsbaus richtet sich nach den geltenden Richtlinien bzw. Verordnungen.</p>
<p>Ob eine Erweiterung des Vollsortimenters um fast 1/3 Fläche wünschenswert ist, sollte in Form einer Bürgerbefragung abgeklärt werden. In vielen öffentlichen Statistiken und Diskussionen hat sich herausgestellt, dass viele ältere Menschen, die Hauptkunden der heutigen Supermärkte, keine Sortimentserweiterung - niemand braucht 50 verschiedene Joghurten - mehr erwarten. Sie brauchen vielmehr kurze Wege zu den Dingen, die sie in üblicher Gewohnheit kaufen. Eine um 700qm erweiterte Einkaufsfläche würde für diesen alternden Kundenkreis das Einkaufen nur erschweren.  Mit diesem Argument wird der Bedarf eines um 1/3 vergrößerten Marktes angezweifelt.</p>	<p>Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist nicht zwangsläufig mit einer Erweiterung des Sortimentes verbunden. Diese notwendige Erweiterung basiert auf den Ergebnissen des erstellten und vom Stadtrat im Jahre 2019 zur Umsetzung beschlossenen Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzeptes 2019.  Für die Versorgung der Bevölkerung sind die größere Lebensmittelmärkte die als Vollsortimenter gelten (hier: EDEKA) sehr wichtig. Dadurch bieten sie im Gegenteil zum Discounter-Lebensmittelmarkt eine umfangreiche Sortimentspalette. Diese Auswahl an Lebensmittel ist ein Qualitätsmerkmal eines solchen Vollsortimenters Sie übernehmen eine wichtige Versorgungsaufgabe und versorgen durch Ihre Funktion als Magnetbetrieb nicht nur den jeweiligen südwestlichen Stadtteil, sondern auch umliegende Gebiete.  Die Zielsetzung des Bauleitplanverfahren S-95-00, 1. Änderung sieht eine geringere Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf der Erweiterungsfläche und dessen Modernisierung vor. Die o.g. Erweiterungsfläche wird direkt an die bestehende Siedlungseinheit angebunden (vgl. Punkt (Z)-Neue Siedlungsflächen des LEP) und befinden sich wie auch des bestehende</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	EDEKA-Markt an städtebaulich integriertem Standort (s. Einzelhandelskonzept der Stadt Schwabach).
<b>Handwerkskammer Mittelfranken</b> (10.07.2020)	
<p>Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.</p>	<p>Entsprechend der Zielsetzung des LEP sollen die Metropolen als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte in ihrer Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen (s. Punkt 2.1.10 des LEP). Der Stadt Schwabach kommt als o.g. gemeinsame Metropole als Einkaufsschwerpunkt für die Einwohner der Stadt selbst, aber auch des ländlich geprägten Umlandbereichs Bedeutung (Landkreis Roth) zu.</p> <p>Der Regionalplan für die Region 7 fordert die Stärkung des o.g. gemeinsamen Oberzentrums, durch Erhalt und Stärkung der vorhandenen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur (vgl. Einzelhandel in Regionalplan –Region 7)</p> <p>Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen hingewirkt werden.</p> <p>Die Wirtschaftskraft ist ein wichtiger Maßstab für die Qualität der Lebens- und Arbeitsbedingungen in einer Region. Für die künftige Entwicklung der Industrieregion Mittelfranken und ihrer Teilräume bedarf es deshalb der Erhaltung und Stärkung des vorhandenen Potenzials.</p> <p>Durch die geplante geringere Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf der Erweiterungsfläche und dessen Modernisierung wird der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 und Nr. 8 BauGB an diesem städtebaulich integrierten Standort im Sinne des Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzeptes 2019 Rechnung getragen.</p>
<b>Industrie- und Handelskammer Nürnberg</b> (06.07.2020)	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen <b>keine Einwände</b> gegen die o.g. Planung bestehen.</p> <p>Mit der vorgesehenen Ausweisung zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes kann dessen innerbetriebliche Funktionsverbesserung erreicht werden und der Standort in der Nähe zu Wohngebieten weiterhin als Nahversorgungsstandort gesichert werden, was dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ entspricht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die IHK Nürnberg für Mittelfranken setzt sich für eine nachhaltige Standortentwicklung ein und weist stets auf einen verantwortungsvollen Umgang mit der knappen Ressource Fläche hin, um den Raum für zukünftige Entwicklungen in allen Bereichen (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Soziales) zu sichern. Aus diesen genannten Gründen haben wir grundsätzliche Anregungen, die in der Zukunft eine größere Aufmerksamkeit in der Planung von Gewerbestandorten erfahren könnten:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mehrgeschossige Lösungen für Verkaufs- und Parkflächen, wo es möglich ist, im Sinne einer modernen zukunftsfähigen Bebauung und zur Sicherstellung der Flächen für andere Nutzungen wie Gewerbe und Wohnen.</li> </ul>	<p>Es sind aus städtebaulichen Gründen (direkte Nähe zum geplanten Wohngebiet) keine mehrgeschossige Verkaufs- und Parkflächen vorgesehen. Die Erweiterung des Sondergebietes wird mit wenigen Veränderung des Bestandes vorgenommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Positive Auswirkungen auf die Flächenversiegelung hätte auch eine Dach- und Fassadenbegrünung durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Aus den Begrü- nungsmaßnahmen resultiert nicht nur ein vorbeugender Hochwasserschutz, Luftreinhal- tung und Klimaschutz, sondern auch positivere Wahrnehmung des Siedlungsbildes.</li> </ul>	<p>Ein Teil der geplanten Gebäudeerweiterung wird mit einem Gründach (ca. 290 m<sup>2</sup> Fläche) ausgeführt. Die nicht überdach- ten Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen aus- geführt. Der Anregung wird wie oben geschildert Rechnung ge- tragen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Schließlich weisen wir noch auf die positiven Effekte auf das Image des Einzelhandels hin, die durch eine moderne nachhaltige Gestaltung des Standorts entstehen können. Der Einzelhandel könnte durch eine zukunftsfähigere Erscheinung positivere Ausstrah- lung erzielen und somit die Attraktivität der Stadt erhöhen.</li> </ul>	<p>s. vorstehende Stellungnahme.</p>
<p><b>Landratsamt Roth – Gesundheitsamt –</b> (06.06.2020)</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Die im Betreff genannten Planunterlagen sind beim Gesundheitsamt Roth eingegangen und wurden einer ausführlichen Prüfung unterzogen. Es ergeben sich keine Einwände von Seiten der unteren Behörde für Gesundheit.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ver- und Entsorgung des im Betreff genannten Gebietes ist sicherzustellen. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine ausreichende Dimension der geplanten Ver-Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein.</li> </ul>	<p>Die Ver- und Entsorgung wird durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung abgesichert. Die Vorplanung der Erweiterung des Edeka-Marktes wurde mit dem städtischen Tiefbauamt ausgearbeitet und entspricht den technischen Regelwerken.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge, ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im § 8 WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA Nürnberg sind im Bescheid zu berücksichtigen.</li> </ul>	<p>Der Hinweis, der die objektbezogene Entwässerungsplanung betrifft, wurde bei der Ausarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zur Erstellung einer Entwässerungsplanung formulierten Auflagen werden dabei beachtet. Im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung wird das Landratsamt beteiligt, die geprüfte und genehmigte Entwässerungsplanung wird dem genehmigten Bauantragsunterlagen beigelegt.</p>
<p><b>Planungsverband Region Nürnberg</b> (19.06.2020)</p>	
<p>Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Regierung von Mittelfranken</b> (17.06.2020)</p>	
<p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden <b>überörtlich raumbedeutsamen</b> Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:</p>	
<p>In der Stadt Schwabach soll der Bebauungsplan S-95-00 zur Erweiterung des bestehenden EDEKA- Marktes an der Nördlinger Straße geändert werden. Es ist beabsichtigt das bestehende Sondergebiet in Richtung Norden zu erweitern und erneut ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ festzusetzen. Die Erweiterungsfläche umfasst das Flurstück Nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach mit einer Größe von etwa 0,2 ha (eigene Messung). Der Standort ist bislang unbeplant und wird landwirtschaftlich</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>genutzt. Westlich schließt das Sportgelände des SC 04 Schwabach, südwestlich gewerbliche Bauflächen und östlich Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Im Parallelverfahren wird der wirksame Flächennutzungsplan entsprechend geändert.</p>	
<p>Folgende Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung sind einschlägig:</p> <p><b>3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot</b>  <b>(G)</b> Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.</p>	<p>Die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Industrieregion werden sowohl bei der 4. Teiländerung des FNP wie auch im laufenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan S-95-00 beachtet. Die Zersiedelung der Landschaft wird in der Weise verhindert in dem die Erweiterung der Sonderbaufläche gleich im Anschluss an die bestehende Sonderbaufläche in wirksamen FNP erfolgt.</p>
<p><b>(Z)</b> Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p>	<p>Die Erweiterungsfläche wird direkt an die bestehende Siedlungseinheit angebunden und befindet sich wie auch der bestehende EDEKA-Markt an städtebaulich integriertem Standort. Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.</p>
<p><b>LEP 5.3.1 Lage im Raum</b>  <b>(Z)</b> Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.</p>	<p>Der Standort des EDEKA Marktes an der Nördlinger Straße mit der beabsichtigten Flächenausweisung in Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes wäre als angebunden im Sinne des Ziels 3.3. „Vermeidung von ‚Zersiedelung- Anbindungsgebot‘ - LEP Bayern und als städtebauliche integriert im Sinne des Ziels 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ -LEP Bayern zu bewerten.  Diese Vorgaben wurden bei diesem bereits schon bestehenden Standort und dessen geplanter Erweiterung beachtet.</p>
<p><b>LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde</b>  <b>(Z)</b> Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.</p>	<p>Die aktuelle landesplanerische Überprüfung der geplanten Erweiterung des EDEKA- Einzelhandelsgeschäftes durch die Regierung von Mittelfranken hat ergeben, dass der Standort der beabsichtigten Flächenausweisung in Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes als angebunden im Sinne des Ziels</p>

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

	<p>3.3–LEP Bayern und als städtebaulich intergiert im Sinne des Ziels 5.3.2–LEP Bayern zu bewerten ist.</p> <p>Im Sinne einer wohnortnahen, flächendeckenden Versorgungsstruktur sollen die wohngebietsintegrierten Nahversorgungsstandorte und die wohngebietsnahen Standorte zukunftsfähig und maßstäblich abgesichert werden. Diesen Standorten soll die Möglichkeit eingeräumt werden, sich an den Bestandsstandorten maßvoll weiterzuentwickeln, um sich an die aktuellen Marktanforderungen des Lebensmittelhandels anpassen zu können.</p> <p>Durch die geplante Erweiterung des EDEKA-Einzelhandels wird dieser Nahversorgungsstandort die wohnortnahe Versorgung weiterhin gesichert und entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwabach maßvoll entwickelt.</p>
<p><b>LEP 5.3.3 - Zulässige Verkaufsflächen</b></p> <p><b>(Z)</b> Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,</li><li>- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.</li></ul>	<p>Im früheren Verfahren zum Bebauungsplan S-95-00 „Lebensmittel- und Getränkemarkt an der Nördlinger Straße“ und der Teiländerung des FNP wurde sowohl der Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V. als auch die Regierung von Mittelfranken beteiligt. In den abgegebenen Stellungnahmen wurden damals keine wesentlichen Auswirkungen auf die Raumordnung und Landesplanung erwartet.</p> <p>Mit der geplanten Verkaufsfläche des EDEKA Vollsortimenters von ca. 2.515 m<sup>2</sup> würde die zulässige Abschöpfungsquote im Nahversorgungsbedarf von 25 v.H. eingehalten.</p> <p>Auch der Bäcker, der als ein eigenständiger Betrieb des Nahversorgungsbedarfs zu verstehen ist, würde sich mit einer Verkaufsfläche von 290 m<sup>2</sup> im landesplanerisch zulässigen Bereich bewegen (Ziel 5.3.3. „Zulässige Verkaufsfläche“ – LEP Bayern).</p> <p>Im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung wird die Verkaufsflächenzahl für einen Lebensmittelvollsortimenter /Supermarkt und für einen Bäcker als eigenständiger Handwerksbetrieb im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

	<p>Der Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzung ist im Bebauungsplan durch eine betriebsbezogene Verkaufsflächenobergrenze von 2.600 m<sup>2</sup> festgelegt.</p> <p>In der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittelmarkt ist das branchenübliche Randsortiment inbegriffen. Eine höhere Verkaufsfläche, als festgesetzt, soll nicht zulässig sein, um eine Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel in der Innenstadt nicht zu erschweren.</p>
<p><u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht</u></p> <p>Die Stadt Schwabach als gemeinsame Metropole mit den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen ist für die Flächenausweisung für einen Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung geeignet (Ziel 5.3.1 „Lage im Raum“- LEP Bayern). Der Standort der beabsichtigten Flächenausweisung in Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes ist als angebunden im Sinne des Ziels 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot - LEP Bayern und als städtebaulich integriert im Sinne des Ziels 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ -LEP Bayern zu bewerten.</p> <p>Da in den vorliegenden Unterlagen keine textlichen Festsetzungen enthalten sind, ist eine Bewertung der Vereinbarkeit der am Einzelhandelsstandort geplanten Verkaufsflächen mit den zulässigen Abschöpfungsquoten aktuell nicht möglich (Ziel 5.3.3 LEP Bayern). Es kann zwar einerseits auf die Ausführungen in der Begründung und die entsprechende Voreinschätzung aus landesplanerischer Sicht zur potentiellen Änderung des Bebauungsplans S-95-00 verwiesen werden (vgl. Begründung S. 9f und RMF-SG24-8314.01-8-13-2 vom 20.09.2019). Maßgeblich sind jedoch die verbindlichen textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit den konkret festgelegten Betriebstypen samt zugehöriger Verkaufsflächenzahlen. Im Sinne einer rechtlich eindeutigen Darstellung wird hier erneut empfohlen, für das beabsichtigte Vorhaben einen Lebensmittelsupermarkt und einen Bäcker im Bebauungsplan konkret festzusetzen (vgl. RMF-SG24-8314.01-8-13-2 vom 20.09.2019).</p> <p><b>Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans S-95-00 werden Einwendungen aus landesplanerischer Sicht bei Beachtung der o.g. Hinweise nicht erhoben.</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Unterlage zur öffentlichen Auslegung beinhalten alle notwendigen Festlegungen um die genannte Prüfung vorzunehmen.</p> <p>Die aktuelle landesplanerische Überprüfung des EDEKA-Einzelhandelsgeschäftes durch die Regierung von Mittelfranken (RMF-SG24-8314.01-8-13-2 vom 20.09.2019) hat ergeben, dass der Standort der beabsichtigten Flächenausweisung in Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes als angebunden im Sinne des Ziels 3.3 LEP Bayern und als städtebaulich integriert im Sinne des Ziels 5.3.2 LEP Bayern zu bewerten ist. Mit der geplanten Verkaufsfläche des EDEKA-Vollsortimenters von ca. 2.600 m<sup>2</sup> würde die zukünftige Abschöpfungsquote im Nahversorgungsbedarf von 25 v. H eingehalten.</p> <p>Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 werden seitens der Regierung von Mittelfranken keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht erhoben..</p>
<p><b>Regionsbeauftragter bei der Regierung von Mittelfranken</b> (18.06.2020)</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Bezüglich der einschlägigen einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) wird auf die diesbezügliche Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken vom 17.06.2020 verwiesen, der sich aus regionalplanerischer Sicht inhaltlich angeschlossen wird.</p>	<p>Es wird auf die vorstehende Stellungnahme verwiesen.</p>
<p><b>Regierung von Mittelfranken - Gewerbeaufsichtsamt -, Ansbach</b> (04.06.2020)</p>	
<p>Bei den oben genannten Bauleitplanungen werden die vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Mittelfranken wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt.</p>	<p>Es wird auf die vorstehende Stellungnahme verwiesen.</p>
<p><b>Staatliches Bauamt Nürnberg</b> (28.07.2020)</p>	
<p>Vielen Dank für die Verlängerung der Frist zur Stellungnahme. Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg können wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes <u>nicht</u> zustimmen. Wir stellen eine Zustimmung in Aussicht, wenn folgende Auflagen berücksichtigt, aufgenommen und recht-zeitig, <u>vor</u> der erneuten Beteiligung zur Beurteilung und Prüfung, vorgelegt werden:</p> <p>1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen (Nebenanlagen, befestigten Flächen, Stellplätzen, Werbeanlagen, Einfriedungen, Lagerflächen und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind) freizuhalten.</p> <p>Eine Ausnahmefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung, sowie für die Errichtung des geplanten Geh- und Radweges erteilt werden. Ein entsprechender Antrag ist zur Genehmigung vorzulegen.</p>	<p>Zur Klärung der angesprochenen Problematiken wurde am 21.09.2020 ein Abstimmungsgespräch mit dem Staatlichen Bauamt mit folgendem Ergebnis geführt:</p> <p>1. Bei der Umsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-95-00 wurde im Jahre 2001 eine Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze errichtet. Diese genehmigte Anlage sowie die bestehende und bereits genehmigte Werbeanlage, Stellplätze, Einfriedungen in der o.g. Bauverbotszone wurde unverändert in die Änderungsplanung übernommen. Weitere Lärmschutzwände sind im Geltungsbereich der Planung innerhalb der Bauverbotszone nicht festgesetzt. Die Bauverbotszone ist zeichnerisch, textlich und planerisch in den Bebauungsplanunterlagen dargestellt bzw. berücksichtigt. Auch der bestehende Fuß – und Radweg südlich von dem EDEKA-Markt wird in seiner Führung nicht verändert. Innerhalb der Bauverbotszone befinden sich schon die vorhandene Lärmschutzanlage, Fuß – und Radweg sowie Bepflanzung, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes S-95-00 entstanden sind. Sollten zusätzlich neue derartige Anlagen geplant werden, werden entsprechende Anträge zur Genehmigung vorgelegt.</p>



## Anregungen

2. Eine unmittelbare Zufahrt vom Bauleitplangebiet zur Bundesstraße B466 ist nicht zulässig. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist, wie geplant, ausschließlich über den Uigenauer Weg bzw. das untergeordnete Straßennetz vorzusehen.
3. Anhand der aktuellen und zu erwartenden Verkehrszahlen ist dem Staatlichen Bauamt Nürnberg, vor der erneuten Beteiligung im Bauleitplanverfahren, eine angepasste Verkehrsuntersuchung, in welcher auch die Verkehrszunahme für den hier vorgelegten Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung "Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße" einfließen, vorzulegen. In der Verkehrsuntersuchung ist auch das Fuß- und Radfahreraufkommen, sowie der Querungsbedarf zu berücksichtigen und zu beurteilen.

Da es sich hier auf Grund der Verkaufsfläche um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, sieht der LEP hier sog. integrierte Standorte vor. Dies bedeutet, dass wir mit der Erweiterung auch die fußläufige Erreichbarkeit beidseitig der Bundesstraße verbessern sollen. Da bereits eine Querungshilfe vorhanden ist, ist eine Fußgänger-signalanlage der richtige Weg. Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung am Knotenpunkt in Spitzenzeiten ist diese nicht sinnvoll realisierbar. Aus diesem Grund fordern wir eine Vollsignalisierung des Knotenpunktes. Zusätzlich stellen wir in Frage, ob die durchschnittlichen Verkehrserzeugungswerte im Verkehrsgutachten für den zukünftigen Knotenpunkt überhaupt anwendbar sind.

In unserer Stellungnahme vom 05.04.2001 zum o.g. Bebauungsplan wurde unter Punkt 2.4.10 festgehalten, dass die Stadt auch die Kosten für baulichen oder sonstigen Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen) übernehmen muss.

Das Staatliche Bauamt Nürnberg fordert daher, aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der B 466, aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und für die Verkehrssicherheit der Fußgänger in diesem wichtigen Ortseingangsbereich und aufgrund der Ausweisung des vorliegenden Bauleitplangebietes S-116-17 und der parallel vorgelegten Änderung des Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung „Einzelhandel

## Abwägungsvorschläge

Der Anregung wird wie oben geschildert Rechnung getragen.

2. Die Zufahrt zum bestehenden Sondergebiet wird nicht verändert. Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt wie bisher vom Uigenauer Weg.

3. Die angepasste Verkehrsuntersuchung mit dem prognostizierten Verkehr zum Plangebiet S-95-00, 1. Änderung wurde dem StBA vorgelegt und in der gemeinsamen Besprechung am 21.09.2020 abgestimmt. Obwohl aus dem Verkehrsgutachten – im Bestand, Prognosenullfall und den Prognoseplanfällen - kein Handlungsbedarf an der Kreuzung B466 Nördlinger Straße / Uigenauer Weg / Am Steinernen Brücklein abgeleitet werden kann, wurde im o.g. Abstimmungsgespräch vereinbart, dass die Kreuzung mit einer Lichtsignalanlage versehen wird. Hintergrund ist die Verkehrssicherheit und gute Erreichbarkeit des geplanten Wohngebietes und des erweiterten Edeka-Marktes für Fußgänger und Radfahrer.

Zusätzlich zur Ampelanlage soll der östlich der B466 verlaufende Geh- und Radweg in diesem Bereich verkehrssicher gestaltet und der westliche Geh- und Radweg asphaltiert werden. Außerdem soll die Bushaltestelle verlegt (und in dem Zusammenhang barrierefrei ausgebaut) werden. Der Zugang zu dem Edeka-Markt soll ansprechender gestaltet werden.

Die Stadt wird hierzu eine Planung erstellen.

Das StBA wird dazu den Entwurf einer Planungs- und Durchführungsvereinbarung vorlegen.

Das StBA hat in Aussicht gestellt, dass die Finanzierung der Maßnahme gemeinsam nach den Kreuzungsrichtlinien erfolgen kann.

Die Planung soll so erfolgen, dass zum 01.09.2021 ein Förderantrag gestellt und in der Folge 2022 mit der Umsetzung

## Anregungen

mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße", den Kreuzungsbereich Uigenauer Weg / B466 / Am Steinernen Brücklein richtlinienkonform mit einer Lichtsignalanlage auszustatten und speziell auch für die fuß- und radwegemäßige Erschließung verkehrssicher umzubauen.

Wir bitten hierzu um Stellungnahme bis zum 11.09.2020 und bitten auch um Vorlage der Planung zum Umbau / zur Erweiterung des Edeka Marktes.

Über den Umbau der Kreuzung ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes abzuschließen, in der die technischen Einzelheiten, sowie die Kostentragung zu regeln sind. Für den Umbau wird die Erstellung eines Sicherheitsaudits einschließlich des Audits für Barrierefreiheit gemäß den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen (E-SAS) erforderlich.

4. Sämtliche durch die Änderungen der o.g. Einmündung entstehende Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß ABBV zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG).
5. Der Grunderwerb für eventuell notwendige Flächen durch den Umbau muss sichergestellt sein. Eine Bestätigung zum abgeschlossenen Grunderwerb ist mit der nächsten Beteiligung vorzulegen.
6. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone (20 m) unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.
7. Werbeanlagen und Hinweisschilder, auch > 1m<sup>2</sup>, sind gesondert zu beantragen.

## Abwägungsvorschläge

begonnen werden kann.

Somit wird der Knotenpunkt Uigenauer Weg / (B466) - Am Steinernen Brücklein durch den geplanten Umbau vorausschauend verkehrssicher gemacht, die fußläufige und radmäßige Erreichbarkeit verbessert. Dabei werden die geplanten städtebaulichen Entwicklungen im Bereich des Gewerbeparks WEST (hier: geplante Ausfahrt über Uigenauer Weg) berücksichtigt.

Unter den o.g. Rahmenbedingungen erhebt das StBA keine weiteren Einwände gegen die beiden Vorhaben.

Nach der Ausarbeitung der Planunterlagen und der Abstimmung der daraus resultierenden Kosten für den Umbau mit dem StBA wird unter Beachtung der getroffenen Vereinbarung vom 21.09.2020 eine Vereinbarung zum Umbau der Kreuzung 466 Nördlinger Straße / Uigenauer Weg / Am Steinernen Brücklein und Kostenverteilung mit dem StBA geschlossen.

4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Für die geplante Sondergebietserweiterung ist kein Grunderwerb notwendig. Der Geltungsbereich der Planung wurde unverändert, mit Ausnahme der nördlichen Geltungsbereichsgrenze aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-95-00,1. Änderung übernommen.
6. Um den fließenden Verkehr an der Bundesstraße B 466 durch Ablenkung nicht zu beeinträchtigen, sind werbende und sonstige Hinweisschilder gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße B466 unzulässig. Für den Geltungsbereich der Planung gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach in jeweils gültiger Fassung.
7. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Anregungen

### Abwägungsvorschläge

8. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden
9. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.
10. Das Oberflächenwasser der Staedtlerstraße muss durch entsprechende Abläufe bzw. Entwässerungsrinnen zuverlässig gefasst und abgeleitet werden
11. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Stadt die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen
12. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
13. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bundesstraße trägt die Stadt.

Weitere Auflagen bleiben der erneuten Beteiligung vorbehalten.

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

8. Gemäß der vorliegenden von Tiefbauamt geprüften Kanal- und Entwässerungsplanung wird keine Wasser und Abwasser dem Straßenkörper der B466 zugeleitet.

9. Wird zur Kenntnis genommen.

10. Auf Grund der Beschaffenheit des Bodens wird das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen im Plangebiet sicher und zuverlässig in den Mischkanal schadlos abgeleitet.

11. Es werden keine entwässerungstechnischen Maßnahmen, die einen wasserrechtlichen Tatbestand schaffen, erforderlich.

12. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13. Außer bereits schon bestehenden Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Nördlinger Straße sind keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Die Kosten verbunden mit dem Unterhalt der Schallschutzanlage trägt der Investor (Firma EDEKA).

Das Ergebnis der Behandlung der o.g. Stellungnahme im Stadtrat wird dem StBA zugeschickt. Im Rahmen der später durchzuführenden öffentlichen Auslegung wird das StBA als Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Nach Abschluss des Verfahrens werden die rechtskräftigen Planunterlagen dem StBA zugeschickt.

**Stadt Erlangen** (18.11.2020)

Keine Äußerung

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Stadt Erlangen</b> (23.06.2020)	
Keine Äußerung	
<b>Stadt Fürth</b> (09.07.2020)	
Gegen die von Ihnen vorgelegte Planung im o. g. Bereich bestehen von Seiten der Stadt Fürth keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Stadt Nürnberg</b> (06.07.2020)	
sowohl aus landesplanerischer Sicht als auch in der Bewertung des Schwabacher Einzelhandelskonzepts ist das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar. Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist zu erwarten, dass die Effekte auf bestehende (Nah-)Versorgungsstrukturen auch in Nürnberg Herpersdorf, Neu-Katzwang, Kornburg sowie Reichelsdorf auf Grund der relativ großen Distanz nur äußerst geringfügig vorhanden sein werden. Gegen die vorgelegten Planungen werden daher von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwendungen erhoben. Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, können nicht beigetragen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Stadtdienste Schwabach GmbH</b> (04.06.2020)	
Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes S-95-00 in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</b> (30.06.2020)	
Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die der bisherige Geltungsbereich erweitert, um die Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsflächen mit dazugehöriger Stellplatzanlage und Verkehrserschließung zu ermöglichen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich Niederschlagswasser wird in den Kapiteln 6.3 und 7.2 der Begründung ausgeführt:	Die Baugrunduntersuchung und das Bodengutachten –Geologischer Bereich –Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH vom 07.10.2020 haben ergeben, dass die Versickerungsfähigkeit

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen sowie der Dachflächen ist innerhalb des Geltungsbereichs über den belebten Oberboden der nicht überbauten Grundstücksflächen zu versickern.</li><li>• Flachdächer der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.</li></ul>	<p>des Bodens im direkt angrenzenden Bereich östlich des EDEKA Marktes sehr gering ist.</p> <p>Dazu kommt die Tatsache, dass durch die Sondergebietsnutzung die Flächen größtenteils überbaut, versiegelt oder überdacht sind (großflächige Überdachung der Stellplätze mit einer PV-Anlage) und daher eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.</p> <p>Das Dach des bestehenden Hauptgebäudes wird nicht verändert. Die Dächer der neu angebauten Gebäudeteile mit Sozialräumen und überdachten Rampe werden als Flachdach ausgeführt und extensiv begrünt.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Verkehrsflächen sind mindestens zur Hälfte in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.</li><li>• Es wird verwiesen auf die Entwässerungssatzung der Stadt Schwabach, wonach für Niederschlagswasser die Möglichkeiten der Versickerung vor Ort auszuschöpfen sind.</li></ul> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Das wird mit den in der Begründung beschriebenen Maßgaben erreicht. Von einem sachgerechten Vollzug der Entwässerungssatzung wird ausgegangen.</p>	<p>Die bestehenden Verkehrsflächen werden nicht verändert. Auf der Erweiterungsfläche wird die Zufahrtsfläche, entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Anlieferungsgasse versiegelt.</p> <p>Auf Grund der bereits vorhandenen Nutzung und der geplanten Erweiterung des Sondergebietes wird die Grundflächenzahl von 0,83 festgesetzt. Eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist daher leider nicht möglich. Die Möglichkeiten der Versickerung vor Ort sind durch die getroffenen Festsetzungen (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge bei den nicht überdachten Stellplätzen) ausgeschöpft.</p> <p>Im Verfahren wurde in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt eine Entwässerungsplanung unter Beachtung der Vorgaben der Entwässerungssatzung ausgearbeitet.</p>
<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzfachlicher Sicht Einverständnis.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Hinweise / Anmerkung</u> Die Entwässerung des Planungsgebietes ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Das Grundstück Fl.-Nr. 1134/1 der Gemarkung Schwabach ist im aktuellen abwassertechnischen Konzept der Schwabacher Abwasseranlagen nicht beinhaltet. Die Entwässerung des Grundstücks hat hinsichtlich der geringen Flächengröße auf das Gesamtsystem wenig Einfluss und kann diesbezüglich als vernachlässigbar gelten.</p> <p>Sollten jedoch weitere Grundstücke im „Mischsystem“ zusätzlich erschlossen werden, die in den Unterlagen zur Mischwasserbehandlung als Teil des Wasserrechts der Abwasseranlage</p>	<p>Die Erweiterungsfläche des bestehenden Sondergebietes ist gering und verursacht keine wesentlichen Änderungen des bestehenden Kanalsystems. Über eine in der geplanten Zufahrtsstraße zum neuen Wohnbaugebiet östlich des Edeka- Marktes untergebrachten Kanalanlagen wird das Sondergebiet zusätzlich kanalmäßig erschlossen.</p>

### Anregungen

### Abwägungsvorschläge

(= im Generalentwässerungsplan) nicht enthalten sind, so wäre dies wasserrechtlich zu prüfen und ggf. in diesem Zusammenhang auch die zugehörigen Mischwasserentlastungsanlagen zu überrechnen.

Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (die alleinige Nutzung zur Gartenbewässerung genügt hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist schadlos zu beseitigen. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 können Zisternen nicht angerechnet werden.

Die Praxis zeigt, dass die Zisternen zum Fangen vom Regenwasser gebaut werden, wenn das Regenwasser auch genutzt wird.

Im Planungsgebiet wird auf Grund der Nutzungsart das Regenwasser nicht genutzt. Soll das Regenwasser doch genutzt werden, geschieht dies unter Einhaltung der nachstehenden Bestimmungen. „Die Erstellung von Zisternen und sogenannten Grauwassernutzungsanlagen sind nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt (Gesundheitsamt Roth, Dienstgebäude Schwabach, Regelsbacher Straße 9) anzeigepflichtig. Dabei haben sie den Anlagen der DIN 1988 bzw. EN 1717 zu entsprechen und sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln auszuführen“.

Zisternen ohne hydraulische Einbauten zur Sicherstellung eines Rückhaltevolumens werden als Rückhaltemaßnahmen nicht anerkannt. Diese Vorgaben werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach**

**Feuerwehr** (über Ref. 2, 09.07.2020)

Wir verweisen auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Schwabach mit allgemeinen Informationen zum abwehrenden Brandschutz.

Die Feuerwehr nimmt wie auf dem Beiblatt genannt Stellung

#### **Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz**

Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

<p>1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405- auszubauen.</p> <p>2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen.</p> <p>Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.</p> <p>3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.</p> <p>4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.</p>	<p>1. Die Planung des Hydrantennetzes erfolgt durch die Stadtwerke gemäß den Vorgaben.</p> <p>2. Die Anforderungen der Feuerwehr werden bei der Planung der neuen Erschließungsflächen berücksichtigt. Die Straßenverkehrsflächen wurden gegenüber dem Bestand nicht wesentlich verändert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen verkehrsrechtliche Anordnungen und können gemäß dem Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p> <p>3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung. Die Anforderungen des Brand-schutzes werden im Bauantrag geklärt und beachtet. Der Anregung wird, wie vorstehend geschildert entsprechen.</p> <p>s. oben.</p>
<p><b>Straßenverkehrsamt</b> (über Ref. 2, 09.07.2020)</p>	
<p>Zu dem betreffenden Bebauungsplanverfahren bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes keine Einwände oder weitere Anmerkungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Untere Immissionsschutzbehörde</b> (über Ref. 2, 09.07.2020)</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Die Belange des Immissionsschutzes (ins. Lärmschutz) sind in der Begründung ausreichend berücksichtigt worden. Auflagen zum Schutz der Nachbarn vor Geräuschimmissionen durch den Einzelhandelsbetrieb werden im späteren Verfahren dargestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Untere Naturschutzbehörde</b> (über Ref. 2, 09.07.2020)	
Die Belange des Naturschutzes (ins. Artenschutz) sind in der Begründung ausreichend berücksichtigt worden. Der Eingriff und ökologische Ausgleich wird im späteren Verfahren dargestellt. Dazu kann momentan keine Stellung genommen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Öffentlichkeit</b>	
Keine Äußerung	
<b>Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)</b>	
<b>Amt 21 - Jugendamt (kommunale Jugendarbeit)</b> (09.07.2020)	
Zur genannten Änderung des Bebauungsplans S-95-00 bestehen seitens des Jugendamtes keine Einwände oder weitere Anmerkungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Amt 22 - Amt für Senioren und Soziale und Seniorenrat</b> (über Ref. 2, 09.07.2020)	
Die vorgelegte Planung zum Bebauungsplan: S-95-00, 1. Änderung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“ wurde mit der Vorsitzenden Rosy Stengel und dem Vorstand des Seniorenrates der Stadt Schwabach besprochen. Der Seniorenrat stimmt der ersten Änderung zum Bebauungsplan S-95-00 so zu.  Das Fachamt - Sachgebiet Seniorenarbeit - stimmt der Ergänzung des Bebauungsplans ebenfalls grundsätzlich zu und begrüßt die Stärkung von Nahversorgern im Stadtgebiet. Das Fachamt weist darauf hin, nach wie vor auf einen barrierearmen Ausbau im Bebauungsgebiet zu achten.	Die Belange des barrierearmen Ausbaus sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Grundsätzlich ist Wert zu legen auf: • eine sichere Geh- und Radweganbindung und entsprechende barrierearme Übergänge, • die ausreichende Ausstattung mit Beleuchtung,	Die Belange sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregungen werden an die Zuständigen weitergegeben.



<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• geräumte öffentliche Straßen und Gehwege,</li> <li>• die Errichtung von Ruhebänken,</li> <li>• ausreichende Parkmöglichkeiten,</li> <li>• eine bedarfsorientierte Infrastruktur und damit einhergehender barrierearmer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.</li> </ul>	<p>Das bestehenden Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße wird nicht wesentlich verändert. Die fußläufige Anbindung sowie ÖPNV Anbindung ist bereits vorhanden. Zusätzlich wird durch den geplanten Umbau der Kreuzung Uigenauer Weg / B466 die Überquerung für die Fußgänger und Radfahrer verbessert. Dies erfolgt jedoch in der eigenständigen Planung und nicht im laufenden Bebauungsplanverfahren</p>
<p><b>Amt 31 - Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung</b> (02.07.2020)</p>	
<p>Im Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 der Stadt Schwabach wurde der Vollsortimenter an seinem Standort an der Nördlinger Straße 44 betrachtet. Um der steigenden Bevölkerungszahl und Altersstruktur - insbesondere in diesem Gebiet - gerecht zu werden, ist die Erweiterung und dadurch auch Standortsicherung ein gutes Signal. Unter anderem die Sortimentsentwicklung und Präsentation der Produkte in den Regalen haben zu einer Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrößen geführt und daher wird die Erweiterung, vor allem unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Sicherung der Nahversorgung des südlichen Stadtgebietes, begrüßt.</p> <p>Etwaige öffentliche Bedarfsflächen sind im Rahmen von städtebaulichen Verträgen für die Stadt kosten- und lastenfrei an die Stadt abzutreten. Die gemeinsame Erschließungsfunktion der nördlichen Straßentrasse auch für das angrenzend neu zur Bebauung stehende Wohnquartier nutzt Synergien.</p> <p>Soweit noch nicht geschehen wird um Zuleitung von entsprechend erforderlichen Grunderwerbsaufträgen gebeten.</p> <p>Aus Sicht des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung wird das Sondergebiet zur Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Nördlinger Straße 44 begrüßt.</p>	<p>Im bestehenden Sondergebiet werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Deshalb wird im weiteren Verfahren noch untersucht, ob ein städtebaulicher Vertrag mit der Fa. EDEKA erforderlich wird.</p> <p>Es ist vorgesehen den Knotenpunkt Am Steinernen Brücklein noch besser für die Fußgänger und Radfahrer die die Straße B 466 überqueren, umzubauen. Die notwendigen Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg und Fa. EDEKA wurden bereits geführt. Welcher Art der vertraglichen Vereinbarung erforderlich wird, wird noch im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit dem Investor –Stadt Schwabach und dem StBA abgestimmt.</p> <p>Nach dem jetzigen Stand der Entwicklungen wird ein Grunderwerb nicht erforderlich.</p>
<p><b>Amt 41 – Amt für Stadtplanung und Bauordnung</b> (09.07.2020)</p>	
<p><u>Planblatt:</u> Gilt die festgesetzte Firstrichtung auch für das mögliche Pultdach? Auch die Wandhöhe auf der Pultfirstseite sollte im Planblatt angegeben werden und die Seiten zeichnerisch definiert werden.</p>	<p>Bei der Ausarbeitung der Planunterlagen für die öffentliche Auslegung werden die geforderten Festsetzungen in den Planunterlagen getroffen.</p>
<p><u>Begründung - Nr. 6 Geplante Festsetzungen:</u> 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen:</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><u>b) Maß der baulichen Nutzung:</u>  <u>Grundfläche:</u> ist die maximal zulässige Grundfläche (GRZ 0,8) nach Erweiterung einhaltbar? Bei der Ermittlung dürfen die privaten Grünflächen im Nord- und Südosten nicht angerechnet werden, so dass weniger anrechenbare Grundstücksfläche zur Verfügung steht; die bauliche Erweiterung und die notwendigen KFZ-Stellplätze versiegeln zusätzliche Flächen, eine Überschreitung der GRZ ist nur in geringfügigem Maß zulässig; bei Problemen sollte überdacht werden, ob für die geplanten Grünflächen stattdessen eine Festsetzung gefunden werden kann, die eine Anrechnung dieser Flächen auf die Baufläche zulässt.</p>	<p>Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,83 festgesetzt. Das gesamte Grundstück Fl.Nr .1135 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt (s. Planunterlagen).</p>
<p><u>Geschossfläche:</u> bei der Festsetzung der Geschossfläche sollte der Begriff <u>Geschossflächenzahl</u> durch <u>zulässige Geschossfläche</u> ersetzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird Rechnung getragen.</p>
<p><u>Verkaufsflächenzahl:</u> Begriff durch <u>zulässige Verkaufsfläche</u> ersetzen</p>	<p>Der Anregung wird Rechnung getragen.</p>
<p><u>Wandhöhe:</u> die Unterschreitung der Wandhöhe ist bei der gewählten Festsetzung maximale Wandhöhe immer möglich und muss deshalb nicht explizit zugelassen werden.</p>	<p>Der Anregung wird Rechnung getragen.</p>
<p><u>d) Abstandsflächen:</u>  es ist zu prüfen, ob eine Festsetzung der Abstandsflächen analog Gewerbegebiet (0,25 auch für Sondergebiete rechtlich zulässig ist, dies ist zu begründen; alternativ kann die Abstandsfläche auch analog BayBO Art: 6 Abs. 5 Satz 3 zugelassen werden; eine exakte Definition der Baugrenzen und Wandhöhen wie geplant ist dann Voraussetzung. Zu beachten ist das östlich angrenzende Wohngebiet.</p>	<p>Die Abstandsflächen im geplanten Sondergebiet werden analog Gewerbegebiet (0,25 H) festgesetzt.</p> <p>Das angrenzende Wohngebiet ist durch eine ca. 9-10 m breite Grünfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes abgetrennt.</p>
<p><u>e) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen</u>  Die vorhandene überdachte Stellplatzanlage ist bauordnungsrechtlich als offene Großgarage genehmigt, die Zulässigkeit wäre also gem. §12 BauNVO statt § 14 gegeben.</p> <p>Durch den genehmigten Nutzungszweck der Stromerzeugung durch die Solarpaneele auf dem Dach dürfte planungsrechtlich hier jedoch eine Hauptanlage vorliegen. Im Plan sollte geregelt werden, ob und wie weit Bestandsschutz für die Anlage besteht, bzw. ob eine Erweiterung der Anlage zugelassen wird.  Möglich ist z.B. dafür eine zusätzliche überbaubare Fläche zu definieren mit besonderer Zweckbestimmung.</p>	<p>Der Anregung wird Rechnung getragen.</p> <p>Die auf der Großgarage (überdachte Stellplatzanlage) befindliche PV-Anlage wird durch die örtlichen Festsetzungen im Bestand gesichert. Diese überbaute Fläche ist im Planblatt mit Umgrenzung Fläche für Großgarage gem. § 12 BauNVO mit der Zweckbestimmung Stellplätze und PV-Anlage definiert.</p> <p>Der Anregung wird Rechnung getragen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Die korrekte Bezeichnung der landesweiten Verordnung heißt „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der <u>notwendigen</u> Stellplätze“	
f) <u>Werbeanlagen als Nebenanlagen:</u> Die Beschränkung ist im Entwurf konkret zu definieren.	Im § VII Abs.3 „Nachrichtliche Übernahme –Werbeanlagen“ der textlichen Festsetzungen ist die Zulässigkeit der Werbeanlagen definiert.
<u>6.3. Grüngestaltung:</u> Für die o.a. überdachte Stellplatzanlage sollte auch für die Dachgestaltung/ Begrünung der Bestandsschutz geregelt werden.	Der Anregung wird Rechnung getragen (s. § III Grünordnung, Abs. 1.3 der textlichen Festsetzungen).
<b>Amt 44 – Tiefbauamt</b> (02.07.2020)	
1. <u>Sachgebiet Stadtentwässerung:</u> Zu den Ausführungen der Planauslegung bestehen seitens der Stadtentwässerung keine Einwände. Nach der hydrodynamischen Kanalnetzberechnung sind für den Erweiterungsbau des Lebensmittelmarktes Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich. Die Abwassereinleitungs- menge ist auf max. 10 l/s zu begrenzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung nach einer hydrodynamischen Kanalnetzbe- rechnung wurde in die Planunterlagen aufgenommen (s. § VII- Hinweise, Abs. 5.2). Die weitere Forderung- die Abwasserein leitungs- menge auf max. 10 i/s zu begrenzen, wurde an das planende Büro weitergeleitet, da sie objektbezogen ist.
2. <u>Sachgebiet Straßen-, Brücken- und Ingenieurbau:</u> Zu den Ausführungen der Planauslegung gibt es keine Einwände. Die Erweiterungsfläche ist verkehrstechnisch bereits über die Fl.Nr. 1135 (EDEKA-Bestand) und 1465 (Nördlinger Str./Uigenauer Weg) erschlossen. Das Verbot der Ein- und Ausfahrt in das EDEKA-Areal an anderer Stelle als der bereits bestehenden wird befürwortet. Die neu zu erstellende Er- schließungsstraße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (= Nord-Grenze der Fl.Nr. 1134/1) liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird im Bebauungsplan S-116-17 geregelt; damit sind an dieser Stelle keine Auflagen zu definieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Amt 45 – Baubetriebsamt</b> (18.06.2020)	
Verwaltung: Keine Äußerung GaLaBau: Keine Äußerung (siehe lfd. Nr. 12 – keine Äußerung) Gärtnerei: Keine Äußerung Baumpflege: Keine Äußerung Bauhof: Keine Äußerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-----ENDE DER ABWÄGUNGSTABELLE-----	

